

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA  
GRAD KRK  
Gradonačelnik

Klasa: 944-05/17-01/60  
Ur. broj: 2142/01-02/1-18-6  
Krk, 15. siječanj 2018.

Gradonačelnik Grada Krka na sjednici Kolegija gradonačelnika ,  
održanoj 15. siječnja 2018. godine , rješavajući u predmetu prodaje zemljišta u  
vlasništvu Grada Krka , donio je slijedeću

### ODLUKU

1. Utvrđuje se da je Grad Krk raspisao natječaj za prodaju zemljišta koji je objavljen u glasilu Narodne novine , broj: 123/2017 od 12. prosinca 2017. godine i to za prodaju k.č. 1478/140 upisanu u z.k.ul. 4132 , k.o. Kornić , površine od 726 m<sup>2</sup> u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište u naselju Kornić , vlasništvo Grada Krka za koju je utvrđena početna cijena od 75,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta, u protuvrijednosti u kunama , te da je na isti prispjela jedna ponuda i to : KLAUDIO SINDIČIĆ iz Kornića Gorinje Nerzice 7 , sa ponuđenom kupoprodajnom cijenom od 75,10 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan isplate.

2. Utvrđuje se da je za donošenje odluke o prodaji predmetnog zemljišta nadležno Gradsko vijeće Grada Krka , a na temelju odredaba članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ; članka 35. stavak 1. alineja 6. i članka 48. stavak 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi , te članka 40. stavak 1. alineja 18. Statuta Grada Krka , te se donosi prijedlog odluke o prodaji zemljišta navedenog u točki 1. ove odluke natjecatelju Klaudiju Sindičiću iz Kornića. Prijedlog Odluke za Gradsko vijeće Grada Krka nalazi se u pravitku ove odluke i čini njezin sastavni dio.

Gradonačelnik  
Darijo Vasić



## PRIJEDLOG ODLUKE

Na temelju članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( Narodne novine , broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 ), članka 35. stavak 1. alineja 6. i članka 48. stavak 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj ( regionalnoj ) samoupravi ( «Narodne novine », broj: 33/01,60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 , 123/17 ), članka 40. stavak 1. alineja 18. Statuta Grada Krka ( « Službene novine » Primorsko goranske županije, broj: 28/09, 41/09 , 13/13, 20/14 ), te nakon provedenog javnog natječaja o čemu je objavljen oglas u glasilu « Narodne novine » , broj 123/2017 od 12. prosinca 2017. godine Gradsko vijeće Grada Krka, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2018. godine , donijelo je

### ODLUKU o prodaji zemljišta

#### I.

Utvrđuje se da je na uvodno navedeni natječaj za prodaju zemljišta i to : k.č. 1478/140 upisana u z.k.ul. 4132 , k.o. Kornić , površine od 726 m<sup>2</sup> , u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište u naselju Kornić , vlasništvo Grada Krka , za koju prodaju je utvrđena početna cijena od 75,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta, u protuvrijednosti u kunama , prispjela jedna ponuda i to : KLAUDIO SINDIČIĆ iz Kornića Gorinje Nerzice 7 , sa ponuđenom kupoprodajnom cijenom od 75,10 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, te se ista prihvaća.

#### II.

Gradsko vijeće Grada Krka donosi Odluku o prodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta i to : k.č. 1478/140 površine od 726 m<sup>2</sup> , upisana u z.k.ul. k.o. Kornić , vlasništvo Grada Krka sa kupcem Klaudiom Sindičićem iz Kornića Gorinje Nerzice 7 , te se za predmetno zemljište utvrđuje kupoprodajna cijena u iznosu od 75,10 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta , odnosno u ukupna cijena iznosu od 54.522,60 EUR u protuvrijednosti u kunama , prema srednjem tečaju kuna/EUR Hrvatske narodne banke, na dan isplate. Utvrđuje se da se u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene zemljišta primjenjuje članak 11. Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka.

III.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Krka da na temelju ove Odluke sa Klaudiom Sindičićem iz Kornića , zaključi ugovor o prodaji zemljišta navedenog u točki II. ove Odluke.

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

DOSTAVITI:

- 1.Klaudio Sindičić  
Kornić, Gorinje Nerzice 7
- 2.Evidencija
- 3.Pismohrana

PREDSJEDNIK VIJEĆA  
Marinko Pavlić

Klasa: 944-05/17-01/60  
Ur. broj. 2142/01-03-01/1-18-6

Klasa: 944-05/17-01/60

Urbroj: 2142/01-02/1-17-4 od 11. XII. 2017. (417)

Grad Krk, na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) i članka 7. Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretnina u vlasništvu Grada Krka (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 6/99), objavljuje

## NATJEČAJ

za prodaju zemljišta.

Predmet natječaja je:

1. prodaja k.č. 1478/140 k.o. Kornić površine 726 m<sup>2</sup> u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Kornić. Nekretnina se prodaje, kupuje i preuzima u zatečenom stanju, prema zemljišnoknjižnom, katastarskom kao i stvarnom stanju na dan objave javnog natječaja. Nekretnina se kupuje po načelu viđeno-kupljeno što isključuje naknadne prigovore kupca na materijalne i pravne nedostatke. Početna cijena određuje se u iznosu od 75 eura po m<sup>2</sup> zemljišta, u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju kuna/euro Hrvatske narodne banke, na dan plaćanja. Osim kupoprodajne cijene kupac je dužan platiti i porez na promet nekretnina, te druge obveze vezane uz sklapanje i provedbu kupoprodajnog ugovora.

2. prodaja k.č. 2641/294 k.o. Kornić površine 172 m<sup>2</sup> u naravi zemljište koje se nalazi izvan građevinske zone naselja Kornić (poljoprivredno zemljište). Nekretnina se prodaje, kupuje i preuzima u zatečenom stanju, prema zemljišnoknjižnom, katastarskom kao i stvarnom stanju na dan objave javnog natječaja. Nekretnina se prodaje u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta osoba koje imaju u vlasništvu poljoprivredno zemljište koje graniči sa zemljištem koje je predmet prodaje. Nekretnina se kupuje po načelu viđeno-kupljeno što isključuje naknadne prigovore kupca na materijalne i pravne nedostatke. Početna cijena određuje se u iznosu od 10 eura po m<sup>2</sup> zemljišta, u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju kuna/euro Hrvatske narodne banke, na dan plaćanja. Osim kupoprodajne cijene kupac je dužan platiti i porez na promet nekretnina, te druge obveze sklapanja i provedbe kupoprodajnog ugovora.

3. Posebni uvjet za zaključenje kupoprodajnog ugovora:

Najpovoljniji ponuditelj dužan je zaključiti kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana, računajući od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

4. Pisana ponuda mora sadržavati:

- naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, te OIB
- adresu sjedišta odnosno prebivališta
- katastarsku oznaku nekretnine za koju se daje ponuda
- iznos ponuđene kupoprodajne cijene
- naziv banke i broj računa za eventualni povrat jamčevine.

Ponudi se prilažu sljedeći dokumenti:

- preslik rješenja o upisu u sudski registar sa svim prilogima ako je ponuditelj pravna osoba
- preslik osobne iskaznice ili putovnice ako je ponuditelj fizička osoba
- potvrdu Odsjeka za proračun i financije Grada Krka o tome da ponuditelj nema duga prema Gradu Krku po bilo kojoj osnovi
- potvrdu o uplaćenju jamčevine u iznosu od 10% ukupnog početnog iznosa kupoprodajne cijene za zemljište (za zemljište pod red. brojem: 1 u iznosu od 5.445,00 eura, a za zemljište pod red. brojem: 2 u iznosu od 172,00 eura, u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju kuna/euro Hrvatske narodne banke) Jamčevina se uplaćuje na račun: HR5824020061821500001, model: 68, poziv na broj: 7242-OIB.

5. Pisane ponude, u zatvorenim omotnicama, moraju prispjeti najkasnije do 8. siječnja 2018. godine u 12 sati, na adresu: Grad Krk, 51500 Krk, Trg Josipa bana Jelačića 2, s naznakom: »Ne otvaraj – ponuda za kupnju zemljišta«. Ponude se mogu dostaviti osobno u pisarnicu Grada Krka ili poslati preporučeno poštom. Otvaranje ponuda bit će se javno 8. siječnja 2017. godine u 12 sati, u prostorijama Grada Krka (soba 36) u Krku, Trg Josipa bana Jelačića 2.

6. Ponude koje ne udovoljavaju uvjetima natječaja kao i nepotpune ponude (koje ne sadržavaju svu traženu dokumentaciju) i ponude prispjele izvan roka neće se prihvatiti.

7. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi gradonačelnik. Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će se i u slučaju da u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj. Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja objavit će se na web-stranicama Grada Krka, a dostavit će se svim ponuditeljima pismenim putem. U prilogu odluke dostavlja se i zapisnik o otvaranju ponuda.

8. Kriterij za odabir najpovoljnije ponude: Najpovoljnijom ponudom utvrdit će se ponuda s najvišim iznosom kupoprodajne cijene iznad početne. Prednost za zaključenje kupoprodajnog ugovora za zemljište iz točke 2. imaju vlasnici/suvlasnici parcela koje graniče s parcelom koja je predmet prodaje, pod uvjetom da prihvate najvišu kupoprodajnu cijenu postignutu na natječaju, što se dokazuje zemljišnoknjižnim izvatom za parcele kojih je natjecatelj vlasnik, a koje graniče s parcelom koja je predmet prodaje pod točkom 2.

9. Natjecatelju koji uspije na natječaju, jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu. Natjecateljima koji ne uspiju na natječaju jamčevina se vraća. Natjecateljima koji uspiju na natječaju a odustanu od zaključenja kupoprodajnog ugovora, jamčevina se ne vraća.

10. Grad Krk pridržava pravo da bez navođenja razloga ne prihvati nijednu ponudu, da odbije sve pristigle ponude, odnosno da poništi natječaj.

11. Dodatne informacije u svezi oglašanih nekretnina i vrijeme razgledavanja iste, mogu se dobiti na naprijed navedenoj adresi, soba broj: 36, radnim danom od 9 do 12 sati (tel. 051/401-119, e-adresa: radmila.cop@grad-krk.hr).



**PREDMET:** STRUČNO MIŠLJENJE U SVRHU UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U KORNIĆU, ELABORAT BROJ 1708

**NEKRETNINA:** zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Kornić, upisano u z.k.ul. 4132 k.o. Kornić zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba Krk

**LOKACIJA:** k.č. 1478/140 k.o. Kornić

**NARUČITELJ:** Grad Krk, OIB:12405095116,  
Trg Josipa Bana Jelačića 2, 51500 Krk  
KLASA:944-05/17-01/19, URBROJ:2142/01-02/1-17-1

**IZVRŠITELJ:** DLAN d.o.o., OIB 25339487223  
Davor Šamanić, ovlaštenu arhitekt i  
stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene nekretnina  
Kralja Tomislava 91, 51512 Njivice  
Tel/fax ++385 51 322221, GSM 098/9159450  
e-mail: [samanic.davor@gmail.com](mailto:samanic.davor@gmail.com)

**OVJERA:**



**DLAN d.o.o.**  
**RIJEKA**



**DAVOR ŠAMANIĆ**  
dipl.ing.arh.  
OVLAŠTENI ARHITEKT  
A 3702

zemljište u izgrađenom  
građevinskom području  
naselja Kornić



**MJESTO I DATUM:**

Njivice, 27.03.2017.godine



## 2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 2.1. Evidencija državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Krk

#### 2.1.1. Kopija katastarskog plana preklapljena s ortofoto snimkom



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

K.o. KORNIĆ, 315907  
k.č. br. 1478/140

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



## 2.1.2. Preslika posjedovnog lista,



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

Stanje na dan: 22.03.2017. 23:27

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KORNİĆ (Mbr. 315907)

Posjedovni list: 2511

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KRK, TRG BANA JJELAČIĆA 5, KRK	12405095116

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		561/2	PULINE	224	12		
			MASLINIK	224			
		709/20	GRŽANOV DRMUN	358	12		
			PUT	358			
		709/21	GRŽANOV DRMUN	287	12		
			PUT	287			
		709/51	GRŽANOV DRMUN	17	12		
			PUT	17			
		709/52	GRŽANOV DRMUN	143	12		
			PUT	143			
		709/53	GRŽANOV DRMUN	152	12		
			PUT	152			
		1478/118	VELA GROMAČA	110	11		
			PUT	110			
		1478/140	VELA GROMAČA	726	11		
			PAŠNJAK	726			
		1478/141	VELA GROMAČA	700	11		
			PAŠNJAK	700			
		1478/147	VELA GROMAČA	225	11		
			ZGRADA	68			
			DVORIŠTE	157			
		1478/148	VELA GROMAČA	69	11		
			CESTA	69			
		1478/149	VELA GROMAČA	18	11		
			PUT	18			



**2.2. Evidencija zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci,  
Stalna služba Krk.**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 26.03.2017. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315907, KORNIĆ

Broj ZK uložka: 4132

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1478/140	PAŠNJAK			726	PRIPIS IZ Z.K. UL. 2424, G.T. 8
		UKUPNO:			726	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KRK	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.03.2017.



### **2.3. Tehnički opis i procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

#### **Lokacija i geometrija**

Zemljište se nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Kornić, u južnom dijelu naselja, u predjelu kojem se pristupa s osnovne prometne infrastrukture. Predmet procjene nalazi se unutar građevinske zone naselja i predstavlja parcelu gotovo kvadratnog oblika. Parcela je u denivelaciji prema sjeveru gdje završava u velikoj visinskoj razlici terena, potpornim kamenim zidom. Parcela je zarasla mediteranskim bjelogoričnim stablašicama, a dijelom je to urušena gromača s granica susjednih parcela.

Do parcele koja je predmet procjene dolazi se neasfaltiranom gradskom kolnom komunikacijom. Po pristupnoj komunikaciji povučena je osnovna komunalna infrastruktura. Okolne parcele su dijelom izgrađene obiteljskim i višeobiteljskim zgradama. Neposredno južnije od predmeta procjene locirana je parcela k.č. 1478/141 k.o. Dobrinj u vlasništvu Mrakovčić Marije, Kornić 150.

Jugozapadno od parcele koja je predmet procjene nalazi se k.č. 1478/139 k.o. Kornić, u zemljišnim knjigama pašnjak u vlasništvu Grada Krk, površine 3.666m<sup>2</sup>. U naravi je to drmun koji bi se urbanom komasacijom s predmetom procjene mogao pretvoriti u prostor društvene, javne namjene za potrebe naselja.

Predmet procjene zadovoljava osnovne uvjete uređenja parcele temeljem važećeg Zakona i prostorno-planske dokumentacije.

Geometrija parcele ima formu pravokutnika.

U smjeru sjeverzapad-jugoistok predmet procjene ima u prosjeku oko 26m dok u smjeru sjeveroistok-jugozapad ima u prosjeku također oko 28m.

Predmet procjene je u nagibu prema jugu, na sjeveru parcela završava kamenim zidom visokim preko 3m.

#### **Postojeća namjena**

Predmet procjene je obrastao mediteranskim bjelogoričnim stablašicama, dijelom je to urušena gromača.

Predmet procjene ima veličinu i osnovne uvjete uređenja i opremljenosti za izgradnju temeljem usvojene, postojeće i važeće prostorno-planske dokumentacije te važećih zakona.

Detaljna obilježja, točna lokacija i karakteristike parcele mogu se iščitati iz priložene fotodokumentacije, katastarskih i ortofoto snimaka.

#### **Prostorno-planska namjena i uvjeti gradnje**

Temeljem Prostornog plana uređenja grada Krka (Sl.N.PGŽ 07/07), II Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Krka (Službene novine PGŽ broj 28/11), predmet procjene nalazi se unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Kornić.

### **Komunalna opremljenost i infrastruktura**

Do predmeta procjene odnosno dolazi se neasfaltiranom mjesnom komunikacijom. U poprečnom presjeku kolne komunikacije smještena je osnovna, komunalna infrastruktura. Uz cestu kojom se pristupa predmetu procjene nalaze se spremnici komunalnog otpada čime gospodari nadležna komunalna tvrtka.

### **Kontaminacija tla**

Procjenjuje se da nema kontaminacije odnosno nije utvrđeno postoje li onečišćenja tla. Katastarska čestica k.č. 1478/140 k.o. Kornić nije zabilježena u katastru sumnjivih površina niti u evidenciji starog, industrijskog otpada.

## 2.4. Procjena

Za procjenu su relevantni Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) te Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14, NN 123/15). Pravilnikom se razrađuju metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Moguće metode procjene su:

poredbena metoda, troškovna metoda i prihodovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti predmeta procjene, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu uzimajući u obzir raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a druge služe za potporu i provjeru rezultata.

Poredbena metoda primarno je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažno-parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje 3 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. U postupku poredbene vrijednosti čestice treba utvrditi usporedbom sa zaista ostvarenim kupoprodajnim cijenama usporedivih čestica tzv. uzor-čestica.

Uzor-čestica je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka.

Cjenovni blokovi su grupe katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Cilj stručnog izvještaja je utvrđivanje tržišne vrijednosti opisane nekretnine. Ona se određuje cijenom, koja bi se uobičajeno postigla u poštenom poslovanju prilikom ustupanja prava vlasništva.

Pri tome treba uzeti u obzir sve činjenice, pravne i gospodarske okolnosti koje utječu na cijenu. Neuobičajene ili osobne odnose ne treba uzimati u obzir.

U svakom pojedinom slučaju za procjenu treba provjeriti koja metoda procjene donosi željene rezultate odnosno može li se u danom slučaju komparativno primjeniti više metoda procjene.

Cjene za utvrđivanje poredbenih vrijednosti izvedene su iz zbirke javnobilježničkih isprava pri sklapanju kupoprodajnih ugovora te iz baze podataka stalnog sudskog vještaka-procjenitelja koji je sastavio ovo stručno mišljenje u formi Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine.



### 2.4.1. metoda poredbenih vrijednosti za zemljište unutar građevinskog područja naselja stambene namjene, pregled uzor-čestica na području cjenovnog bloka, baza podataka eNekretnina

#### Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirana je Uredbom Komisije (EU-a) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ-a) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema spomenutoj Uredbi Komisije (EU-a) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Kornić						Jadran					
	kupac/ ID ZKC	prodavatelj/ izvor	osnova	k.č.br.	kultura	m <sup>2</sup>	index	iznos €	€/m <sup>2</sup>	datum	ovjera/ ID PN
1	392048	eNekretnine	kupoprodajni	1523/9	građ. zemljište	259	91,43	€ 14.467,00	55,87	09.09.2015	3245042
2	630139	eNekretnine	kupoprodajni	1523/10	građ. zemljište	71	91,43	€4.932,16	69,46	23.09.2015	3032917
	628529	eNekretnine	kupoprodajni	1512/3	građ. zemljište	1.103	93,03	€ 41.128,44	37,28	26.02.2016.	3338369
		rekapitulacija							54,20		

**Tablica 1** – poredbene vrijednosti procijenjenih uzor-čestica unutar građevinskog područja naselja stambene namjene iz baze podataka eNekretnine nadležnog Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva, prethodnih procjena procjenitelja te iz očevidnika kupoprodajnih ugovora javnobilježničkih isprava

Obilježja nekretnine koja odudaraju i izmjenjene tržišne odnose treba uzeti u obzir u skladu sa svakim utjecajem na vrijednost povećanjem ili smanjenjem cijena.

Za poredbu treba konzultirati kupoprodajne cijene u usporedivim područjima, koje su postignute u poštenom poslovanju, u razdoblju bliskom referentnom datumu procjene.

Ako su ugovorene prije ili nakon referentnog datuma, treba ih povećati ili smanjiti u skladu s oscilacijama cijena u dotičnom području. Kupoprodajne cijene, za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecali neuobičajeni odnosi ili osobne okolnosti, treba



konzultirati za usporedbu samo ako se utjecaj tih odnosa i okolnosti može vrednovati i ako se cijene mogu ispraviti u skladu s time.

### Interkvalitetno izjednačavanje

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji predmetnih katastarskih čestica svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s karakteristikama procjenjivane katastarske čestice je razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitetno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Stoga će se cijene uzor-čestica korigirati sukladno koeficijentima koji utječu na povećanje ili smanjenje cijena;

- $F_l$  - faktorom lokacije koji ovisi o području, makro i mikrolokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i drugim elementima (koeficijenti u vrijednosti od 0,5 do 1,5),
- $F_{kp}$  - faktorom korisne površine koja ovisi o korisnoj površini nekretnine (koeficijenti u vrijednosti od 0,80 do 1,20),
- $F_p$  - faktorom za poslovne objekte za objekte poslovne namjene, ali i za one kojim se može poslovati i ostvarivati dobit (koeficijenti u vrijednosti od 0,5 do 5,00),
- $F_{ko}$  - faktorom kvalitete koji ovisi o opremljenosti predmeta procjene u odnosu na tipski, uprosječen građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, tlocrtnoj dispoziciji i međudodnosu pojedinih prostora te o kvaliteti ugrađenih materijala i opreme (koeficijenti u vrijednosti od 0,10 do 1,50),
- $F_u$  - faktor usklađenosti koji ovisi o odstupanju od konačne građevinske dozvole, odstupanju od prostornog plana uređenja i provedbenih urbanističkih uvjeta, stanju upisa u katastar i zemljišnu knjigu, aktualnom stanju posjedovanja uporabne dozvole i etažnog vlasništva, mogućnošću legalizacije građevine (koeficijenti u vrijednosti od 0,10 do 1,00),
- $F_{pp}$  - faktor ponude i potražnje koji ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina te stanjem dostupnosti kapitala odnosno burze (koeficijenti u vrijednosti od 0,20 do 2,00).

**Tablica 2 –** koeficijenti za interkvalitetno izjednačavanje zemljišta koje je predmet procjene

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta									
P(m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	$F_l$	$F_{kp}$	$F_p$	$F_{ko}$	$F_u$	$F_{pp}$	$C_t$ (kn)	$C_t$ (€)
726	54,20	1,15	0,90	1,00	0,95	0,95	1,10	296.080,95	39.930,00

Temeljem usvojenih i realiziranih pravnih prometa u kupoprodaji građevinskih zemljišta sličnih karakteristika i obilježja, nakon međuvremenog izjednačenja i interkvalitetne validacije,

**usvajamo tržišnu vrijednost zemljišta od 55 EURa po m<sup>2</sup> za predmet procjene što za 726m<sup>2</sup> građevinske parcele iznosi**

**55 €/m<sup>2</sup>  
odnosno  
407,83 kn/m<sup>2</sup>**



## 2.4.2. Rekapitulacija

Uzimajući u obzir lokaciju, površinu, oblik, postojeću namjenu, prostorno-planske mogućnosti i odrednice, kontaminiranost, komunalnu i infrastrukturnu opremljenost, način i vrijeme valorizacije, za poredbene čestice utvrđena su povećanja i smanjenja cijena te je izvedena poredbena cijena za predmet procjene.

**Prilagođena, zaokružena, poredbena cijena za 726m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Kornić iznosi 55€/m<sup>2</sup> zemljišta.**

### ZAKLJUČAK

**Na temelju ove Procjene utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 27.03.2017.godine temeljem srednjeg tečaja HNB za 1€=7,415kune**

**296.080,95 kn  
odnosno  
39.930 EUR**

**odnosno neto cijena po m<sup>2</sup> predmetnog zemljišta**

**407,83 kn/m<sup>2</sup>  
odnosno  
55 EUR-a/m<sup>2</sup>**



U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14, NN 123/15), napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, poglavito potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću. Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju vanjskih okolnosti, posebno krakatoročno.

Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena uzorčestica iz područja cjenovnog bloka te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja temeljem usvojene prostorno-planske dokumentacije i postojećoj izgradnji.